Proprietário:	BANCO SANTANDER					Dossiê	17778
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial				
Endereço Completo:	Rua Major Tomás Gonçalves					Nº:	14
Bairro:	Parque Laguna e Dourados	Município:	Duque de Caxias	UF:	RJ	CEP:	25011-230
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo					Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	260,00
	IPTU/ITR:	260,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	260,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	152,00
	IPTU:	152,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	152,00





Observações impactantes na avaliação

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Indício de contaminação ambiental

Imovel sem indicio de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua						
Valor de Mercado:	R$ 227.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 152.000,00	% Desc:	-33,04%	
-Construções e Benfeitorias Averbadas						
Valor de Mercado:	R$ 202.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 136.000,00	% Desc:	-32,67%	
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas						
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)						
FC						

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R$ 429.000,00	**Valor de Liq. Forçada:**	R$ 288.000,00	**% Desc:**	**-32,87%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	41 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	22/07/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	18/07/2024				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	
Telefone:	11-99163-0612	Email	uonosanchez@uonosanchez.com.br		

U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Rua Major Tomas Gonçalves, 14
Bairro: Parque Laguna e Dourados
Município Duque de Caxias - CEP 25011-230 – UF: RJ



Valor de Mercado: ***R$ 429.000,00***
Valor de liquidez: ***R$ 288.000,00***

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Rua Major Tomás Gonçalves, 14 - Parque Laguna e Dourados, Duque de Caxias - RJ, 25011-230.

1.2 Inscrição cadastral – nº 1586571

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio**.** Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula n° 15.195 e Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de Duque da Caxias. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

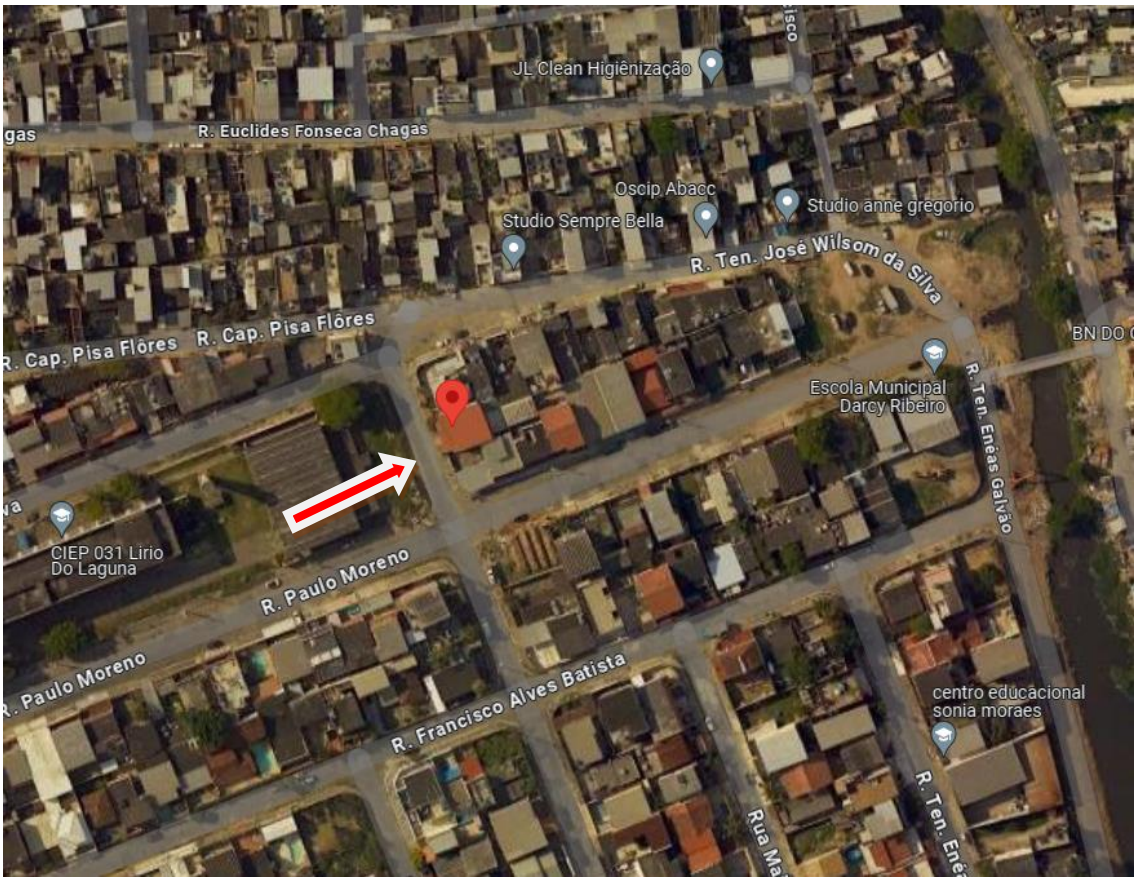
2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Majar Tomás Gonçalves, 14 - Parque Laguna e Dourados, Duque de Caxias - RJ, 25011-230.

Coordenadas: Latitude -22.795992332711908, Longitude -43.31309503252544

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - 2.1.2 - A região é predominantemente residencial, no entorno do imóvel é predominante imóveis residenciais de padrão médio/baixo e ao sul imóveis residenciais de padrão médio/alto. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O bairro está localizado entre a Avenida Linha vermelha e Avenida Doutor Manoel Teles.

2.1.4 - O Município de Duque de Caxias constou com população no último censo de: 924.624 pessoas. Densidade demográfica: 1.729,36 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site da Prefeitura de Duque da Caxias:

Descrição Geral:

Em 1940, a Estação de Merity – que em 1931 havia sido declarado o 8º distrito de Nova Iguaçu – buscava sua emancipação.

O nome Duque de Caxias foi iniciativa de um antigo morador, José Luiz Machado, que queria prestar uma homenagem ao Marechal Luiz Alves de Lima e Silva.

A luta pela emancipação durou muitos anos. Até que em 25 de julho de 1940, uma comissão de notáveis da época – formada por jornalistas, empresários, advogados, médicos e outros líderes da sociedade civil, denominada União Popular Caxiense (UPC) – encaminhou um memorial ao Interventor Federal do Estado do Rio de Janeiro, Ernani do Amaral Peixoto, no qual era exposta a possibilidade do distrito de Caxias emancipar-se de Nova Iguaçu. Entre esses notáveis estavam Silvio Goulart, Rufino Gomes Júnior, Joaquim Batista Linhares, José Basílio da Silva, Luiz Antônio Félix, Amadeu Lanzilotti, Antônio Moreira de Carvalho, Mário Pina Cabral, Abílio Teixeira de Aguiar, Ramiro Gonçalves e Costa Maia. Contudo, o sonho da emancipação foi adiado por três anos. O documento foi considerado impertinente e inoportuno pelo governo, chegando a tornar-se motivo de punição aos autores.

Da emancipação até 1947, os prefeitos de Duque de Caxias foram nomeados pelo Interventor Federal. O primeiro eleito através do voto popular foi Gastão Glicério de Gouveia Reis, que governou de 28 de setembro de 1947 a 28 de dezembro de 1950. A Câmara Municipal foi instalada em 23 de outubro de 1947 e os primeiros vereadores eleitos no mesmo processo em que Gastão Reis saiu vitorioso. Nesse período, a população da cidade já ultrapassava a casa dos 100 mil habitantes. O município já apresentava as características de 'cidade dormitório', pois a população encontrava oportunidades de trabalho somente na capital do então Distrito Federal. Mas a cidade já apresentava os indícios de industrialização, que se ampliaria ainda mais algumas décadas depois.

O primeiro passo para o progresso foi dado em agosto de 1928, quando o então presidente Washington Luiz inaugurou o trecho da estrada ligando o Rio a Petrópolis que mais tarde, em 1964, seria incluída no Plano Nacional de Viação, cuja redação estabelecia sua extensão até a capital, Brasília, passando por cidades como Juiz de Fora, Belo Horizonte. A partir de então, a rodovia passou a ser chamada BR-040 e conhecida também como Rio-Juiz de Fora.

Na década de 70, Duque de Caxias tornou-se 'Área de Segurança Nacional'. Novamente os prefeitos passaram a ser indicados pelo governo federal, desta vez pelos militares que ocuparam o poder. O município só recuperou sua autonomia, em 15 de novembro de 1985, quando pode escolher seu governante por meio do voto. Nesta eleição, saiu vitorioso o prefeito Juberlan Barros de Oliveira, que governou de 1º de janeiro de 1986 a 31 de dezembro 1988. Entretanto, o real vencedor foi a população que, além de eleger deputados e senadores, pode votar na escolha do Presidente de República.

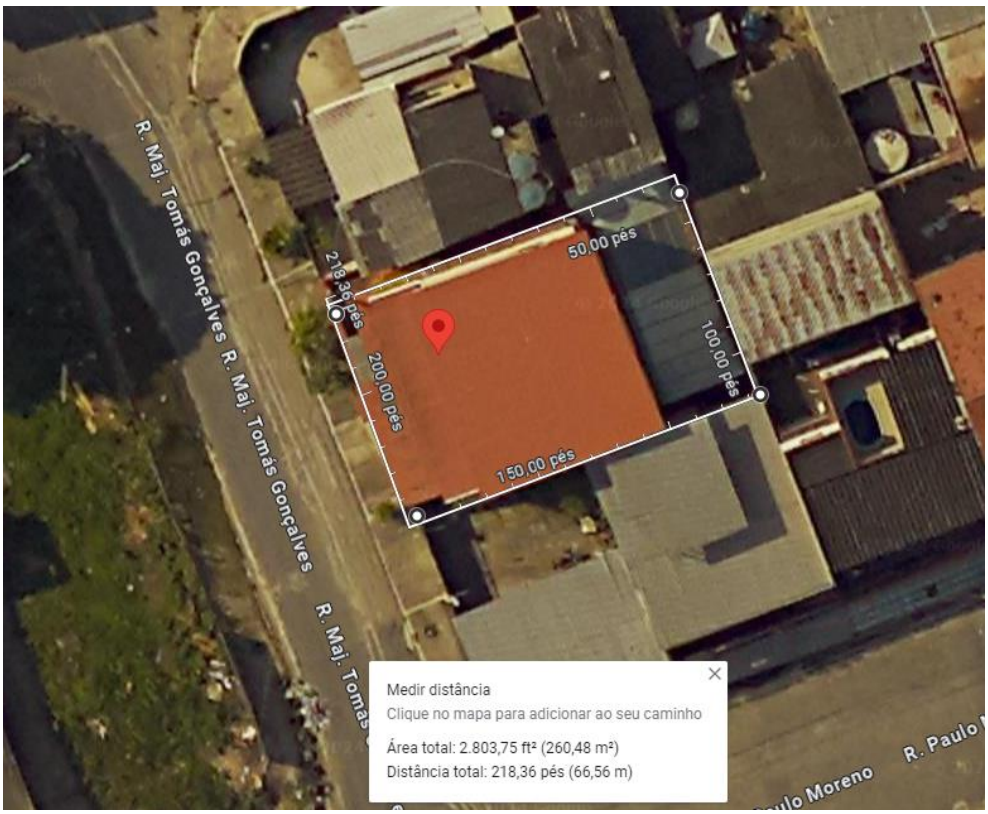
Geologia:

O município de Duque de Caxias encontra-se a sudeste do estado do Rio de Janeiro.

Situado na Baixada Fluminense, Duque de Caxias abriga atualmente quase um milhão de habitantes em seus 465 km2. Seus limites estendem-se, atualmente, aos municípios de Miguel Pereira, Petrópolis, Magé, Rio de Janeiro, São João de Meriti e Nova Iguaçu.

2.2 - Terreno

2.2.1 – Medindo 13,00 m de frente para Rua Major Tomas Gonçalves, 13,00 m de fundos para o lote 12 e 16, 20,00 metros do lado direito para o lote 15; 20 do lado esquerdo para o lote 13. Área de terreno em 260m². Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação e serviços.



2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 18 de julho de 2024, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Foi feita vistoria externa e com área construída de 152,00m² documentada na IPTU.

Para avaliação adotamos padrão simples, estado regular, idade aproximada de 30 anos.

Classificamos a edificação como Padrão simples – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2019.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.





Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Estado de conservação – d – regular a reparos simples

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - O mercado econômico de Duque de Caxias segundo o site Caravela é um município de grande relevância na região que se destaca pela alta regularidade das vendas no ano e pelo elevado potencial de consumo. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são fatores de atenção.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – "Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização".

VI = (VT+CB)
VI é o valor de mercado do imóvel
VT é o valor de terreno
CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.
Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de julho de 2024.
Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado**: variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m2);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m2);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclive;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar 'gorduras' devido a especulação de mercado
- **Padrão construtivo**: variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – RJ , mês de referência junho de 2024. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R$ 2.205,83**,** valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.
- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;
- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.

- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- **Fator foc.**: variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

- Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- Coeficiente de frente C-Fe: Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), C-Fe = (Fp/Fr) f

- Coeficiente de frente C-Pe: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), C-Pe=(Pe/Pmi) P

- Local: Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 260,00m²
Área de construção documentada: 152,00m²
Padrão Construtivo: Casa Médio MÉDIA
Idade aparente: 30 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

7. - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno R$ 227.000,00
Valor da benfeitoria R$ 202.000,00

Valor total R$ 429.000,00

Valor de liquidez: R$ 288.000,00

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;

São Paulo, 22 de Julho de 2024.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Critério utilizado: Área privativa (x) Área total ( ) Terreno ( )



Endereço:	Logradouro: Rua Capitão Pereira Lago	Número: 800	Complemento: -	Bairro: Bar Cavalheiros	Cidade: Duque de Caxias	UF: RJ			
				Proximidade do Imóvel: 1,00 km					
Descrição:	CEP: 25010-005		Andar: -	Nome do Contato: ALICE PEIXOTO IMÓVEIS	Telefone Contato: (21) 99247-7948	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 4		
Casa para Venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, 5 dormitórios, 1 suíte, 5 banheiros, 4 vagas				Nº Dormitórios: 5	Idade Aparente: 30 anos	Ano Construção: 1994	Estado Conservação Imóvel: Bom		
Área da Edificação (em m²):	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 215,00		
250,00	R$ 570.000,00	5	22/07/2024	Valor m²: R$ 2.280,00 m²		Área Privativa: 250,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
Tipo do Imóvel: CASA									



Endereço:	Logradouro: Rua Major Cantuária	Número: 90	Complemento: -	Bairro: Bar Cavalheiros	Cidade: Duque de Caxias	UF: RJ			
				Proximidade do Imóvel: - km					
Descrição:	CEP: 25011-235		Andar: -	Nome do Contato: MAUÁ IMÓVEIS	Telefone Contato: (21) 2673-0500	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 3		
Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 3 quartos, com 166.76 m²				Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 35 anos	Ano Construção: 1989	Estado Conservação Imóvel: Bom		
Área da Edificação (em m²):	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 210,00		
166,00	R$ 385.000,00	2	22/07/2024	Valor m²: R$ 2.319,28 m²		Área Privativa: 166,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
Tipo do Imóvel: CASA									



Endereço:	Logradouro: Rua Capitão Tamarindo	Número: 134	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Duque de Caxias	UF: RJ			
				Proximidade do Imóvel: - km					
Descrição:	CEP: 25011-430		Andar: -	Nome do Contato: MAUÁ IMÓVEIS	Telefone Contato: (21) 2673-0500	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 2		
Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 03 quartos, com 100 m²				Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2004	Estado Conservação Imóvel: Bom		
Área da Edificação (em m²):	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 190,00		
100,00	R$ 380.000,00	1	22/07/2024	Valor m²: R$ 3.800,00 m²		Área Privativa: 100,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
Tipo do Imóvel: CASA									



Endereço:	Logradouro: Rua Capitão Tamarindo	Número: 100	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Duque de Caxias	UF: RJ			
				Proximidade do Imóvel: - km					
Descrição:	CEP: 25011-430		Andar: -	Nome do Contato: MAUÁ IMÓVEIS	Telefone Contato: (21) 2673-0500	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 3		
Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 3 quartos, com 100 m²				Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 30 anos	Ano Construção: 1994	Estado Conservação Imóvel: Bom		
Área da Edificação (em m²):	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 200,00		
100,00	R$ 360.000,00	2	22/07/2024	Valor m²: R$ 3.600,00 m²		Área Privativa: 100,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
Tipo do Imóvel: CASA									



Endereço:	Logradouro: Avenida Jorge Vieira de Medeiros	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Centro	Cidade: Duque de Caxias	UF: RJ			
				Proximidade do Imóvel: - km					
Descrição:	CEP: 25030-266		Andar: -	Nome do Contato: Mira Serra Imóveis	Telefone Contato: 98490-0307	Status: Ofertado	Nº Vagas Garagem: 0		
Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R$ 400.000				Nº Dormitórios: 0	Idade Aparente: 0 anos	Ano Construção: 2024	Estado Conservação Imóvel: Bom		
Área da Edificação (em m²):	Valor Compra e Venda/Oferta:	Nº Banheiros:	Data Venda/Oferta:	Padrão Acabamento Imóvel: Médio		Testada (Frente): 0,00	Área Terreno (em m²): 400,00		
0,00	R$ 400.000,00	0	22/07/2024	Valor m²: #DIV/0! m²		Área Privativa: 0,00	Área Comum: 0,00	Vida Útil: 60	
Tipo do Imóvel: CASA									

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Amostra 1



Rua Capitão Pereira Lago - Bar Cavalheiros, Duque de Caxias - RJ

ALICE PEIXOTO IMÓVEIS (21) 99247-7948– Valor R$ 570.000,00

Casa para Venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, 5 dormitórios, 1 suíte, 5 banheiros, 4 vagas

Atributos de entrada:
Área de terreno: 215,00m²
Padrão Construtivo: Médio
Idade aparente: 30 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rua Major Cantuária- Bar Cavalheiros, Duque de Caxias - RJ

MAUÁ IMÓVEIS (21) 2673-0500 – Valor R$ 385.000,00

Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 3 quartos.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 210,00²
Área de construção estimada: 166,00m²
Padrão Construtivo: Médio
Idade aparente: 35 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



Rua Capitão Tamarindo, - Centro, Duque de Caxias - RJ,

MAUÁ IMÓVEIS (21) 2673-0500 – Valor R$ 380.000,00

Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 03 quartos, com 100 m²

Atributos de entrada:
Área de terreno: 190,00m²
Área de construção estimada: 100,00m²
Padrão Construtivo: Médio
Idade aparente: 20 anos
Vida útil: 60 anos

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Amostra 4



Rua Capitão Tamarindo – Centro – Duque de Caxias – RJ

MAUÁ IMÓVEIS (21) 2673-0500 - Valor R$ 360.000,00

Casa à venda em Duque de Caxias, Parque Laguna e Dourados, com 3 quartos, com 100 m²

Atributos de entrada:
Área de terreno: 200,00m²
Área de construção estimada: 100,00m²
Padrão Construtivo: Médio
Idade aparente: 30 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Avenida Jorge Vieira de Medeiros – Centro – Duque de Caxias, RJ

Mira Serra Imóveis (21) 98490-0307- Valor R$4500.000,00

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R$ 400.000

Atributos de entrada:
Área de terreno: 400,00m²
Área de construção estimada: 0m²
Padrão Construtivo: Médio
Idade aparente: 0 anos
Vida útil: 60 anos



Croqui das amostras

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2,00 — Grau de Precisão: 3,00

Metodologia: Evolutivo

8.2 Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil	Idade Aparente	%Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60,00	30,00	50%	Novo e Regular	1,50	0,625	0,20	0,700
2	60,00	35,00	58%	Novo e Regular	1,50	0,537	0,20	0,630
3	60,00	20,00	33%	Novo e Regular	1,50	0,777	0,20	0,822
4	60,00	30,00	50%	Novo e Regular	1,50	0,625	0,20	0,700
5	60,00	0,00	0%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor Edificação (R$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R$)
1	R$ 570.000,00	250,00	2.205,83	0,912	0,700	R$ 1.408,20	R$ 352.050,47	0,90	R$ 196.154,58
2	R$ 385.000,00	166,00	2.205,83	0,912	0,630	R$ 1.266,58	R$ 210.251,78	0,90	R$ 157.273,40
3	R$ 380.000,00	100,00	2.205,83	0,912	0,822	R$ 1.652,83	R$ 165.282,67	0,90	R$ 193.245,60
4	R$ 360.000,00	100,00	2.205,83	0,912	0,700	R$ 1.408,20	R$ 140.820,19	0,90	R$ 197.261,83
5	R$ 400.000,00	0,00	2.205,83	1,386	1,000	R$ 3.057,28	R$ 0,00	0,90	R$ 360.000,00

Homogeneização

N	Área (m²)	Dados Iniciais (R$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R$/m²)
1	215,00	R$ 912,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,950	1,00	R$ 866,73
2	210,00	R$ 748,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	R$ 703,99
3	190,00	R$ 1.017,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,920	1,00	R$ 935,72
4	200,00	R$ 986,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00	R$ 917,27
5	400,00	R$ 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,050	1,00	R$ 945,00

(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área
(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist.
(3) - Fator Local

Média das Amostras:	R$ 873,74
Valor Mínimo (-30%)	R$ 611,62
Valor Máximo (+30%)	R$ 1.135,86

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (m²)	Unit (R$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
2ª Zona Res. Horiz. Médio	260,00	R$ 873,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 873,74	R$ 227.172,31

Determinação Valor Construção

Vida Útil	Idade Aparente	%Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60,00	30,00	50%	Regular e Reparos Simples	2,50	0,57	0,20	0,66

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor (R$)
152,00	R$ 2.205,83	0,91	0,66	R$ 1.326,12	R$ 201.570,82

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F.Com	Adotado
R$ 227.172,31	R$ 201.570,82	1,00	R$ 428.743,13

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

				Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:			Fator de Liquidez (%):
Área do terreno:	260,00 m²	Valor m²:	R$ 873,74	1,00	1,00	Valor Terreno:	R$ 227.172,31	67,13%
Área da Edificação:	152,00 m²	Valor m²:	R$ 1.326,12	1,00	1,00	Valor Edificação :	R$ 201.570,82	
Valor Imóvel:	R$ 429.000,00							
Valor de Liquidez:	R$ 288.000,00			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R$ 429.000,00		
Índice de Liquidez:	Médio							

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 429.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 1		**0,31% ao mês**	**Total 2**	**0,66%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 41 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 67,13% **R$ 288.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua

Página 1

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua Tijuco Preto,147 2º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br